

TOMASZ KUBICKI
(Łódź)

Księgi hipoteczne w prawie dziewiętnastowiecznego Królestwa Polskiego. Zasady konstrukcji – forma wewnętrzna i zewnętrzna

Grundbücher im Rechtssystem des Kongresspolens im 19. Jahrhundert. Gestaltungsgrundsätze – Außen – und Innenform

1. Wprowadzenie; 2. Przedmiot i podmiot regulacji hipotecznej; 3. Tzw. regulacja pierwiastkowa; 4. Budowa ksiąg hipotecznych: 4.1. Wykaz hipoteczny, 4.2. Księga umów wieczystych, 4.3. Zbiór dokumentów; 5. Akta hipoteczne: 5.1. Wnioski płynące z prac legislacyjnych i analizy niektórych przepisów hipotecznych z 1825 r., 5.2. Akty hipoteczne i ich budowa wewnętrzna; 6. Podsumowanie.

1. Einführung; 2. Objekt und Subjekt der Hypothekenregelung; 3. Sog. Erstgründung; 4. Aufbau der Grundbücher; 4.1. Hypothekenverzeichnis; 4.2. Buch der lebenslänglichen Verträge; 4.3. Urkundensammlung; 5. Hypothekenakten; 5.1. Folgerungen aus den Gesetzgebungsarbeiten und der Analyse einiger Hypothekenvorschriften vom 1825; 5.2. Hypothekenurkunden und deren Struktur; 6. Zusammenfassung.

1

Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r.¹ wraz z instrukcją hipoteczną z roku 1819 uregulowały między innymi kwestię zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 162 Ust. Hip., księgi hipoteczne prowadzone były dla dóbr ziemskich i miast, w których zasiada sąd ziemski². Ustawodawca miał na myśli tzw. własność ziemską – większą i miejską, bez względu na wielkość, znajdującą się w miastach wojewódzkich³.

¹ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, Warszawa 1861, s. 4–122; ustawa cyt. dalej: Ust. Hip.

² Trybunał Cywilny. Trybunałów Cywilnych I instancji początkowo było 8, po jednym w województwie; stąd nazywano je niekiedy „wojewódzkimi”. Po uchwaleniu prawa hipotecznego z 1818 r. utworzono przy nich wydziały hipoteczne oraz ustanowiono pisarzy kancelarii hipotecznej ziemiańskiej oraz rejentów.

³ Nie ma ustawowej definicji „dóbr ziemskich” A. Heylman (*Rozbiór wykazu hipotecznego*, 1858, s. 111) zwraca uwagę, iż w tym względzie pomocna może być instrukcja hipoteczna z dn. 31 VIII 1809 r. art. 18; dobra ziemskie to te, które nie płacą czynszu na rzecz prywatnych właścicieli lub skarbu publicznego, nadto posiadają jedną ogólną nazwę geograficzną, bez względu na liczbę „majątności” w ich skład wchodzących (*ibidem*, s. 142).

2

Artykuł 52 Ust. Hip. precyzował, iż chodzi o te dobra nieruchomości, które:

- 1) są własnością prywatnych i podlegają obciążeniu, jak i o
- 2) prawa i kapitały hipotekowane tej samej istoty⁴.

Każda zmiana własności nieruchomości i jej obciążenia np. długami czy ograniczonymi prawami rzeczowymi musiały być odnotowane w księgach hipotecznych pod rygorem nieważności (zasada jawności materialnej)⁵. W odniesieniu do dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich w miastach wojewódzkich ustawodawca wprowadził więc w 1818 r. przymus wpisu do ksiąg hipotecznych⁶.

3

Pierwsze, czyli tzw. pierwiastkowe zaprowadzenie ksiąg wieczystych⁷ należało do *oddzielnej Komisji, która to Komisja składać się ma z jednego Sędziego Apelacyjnego, z jednego Sędziego właściwego Sądu Ziemskiego i jednego członka przez Radę Wojewódzką wybranego [...]*⁸. Komisji pomagać miał pisarz i ośmiu rejentów. Komisarze, pisarz i rejenci obowiązani są przyjmować akty prawne niezbędne do zaprowadzenia księgi hipotecznej, *co się zaś dotyczy ich zatwierdzenia [...], w tym względzie sami Komissarze w komplecie trzech stanowić będą zwierzchność hipoteczną. Pisarzowi zaś służyć ma głos doradczy*⁹. Po upływie terminu prekluzyjnego¹⁰ rozpocznie się urzędowanie kancelarii hipotecznych i zwierzchności hipotecznych sprawowanych przez właściwy sąd¹¹.

⁴ Zob. także art. 8 i art. 1 Ust. Hip. Od obowiązku ujawnienia w księdze hipotecznej wyłączone były tzw. przywileje i służebności, za wyjątkiem służebności pastwisk i wyrębu, jak również, później, prawo wolnego mlewa (mielenia) i łowienia ryb, które według orzeczenia Departamentu IX Senatu nr 21/1865 nie są służebnością ziemską i nie wymagają wpisu, „Rocznik Sądowy” na 1865 r. O możliwości regulacji hipotecznych tzw. dóbr publicznych (skarbowe, kościelne) jako wyjątku od art. 537 KN i art. 52 Ust. Hip. zob. np. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa–Kraków 1921, s. 55–58.

⁵ Prawa niewpisane do księgi hipotecznej miały charakter praw osobistych, których można było dochodzić tylko od osoby bezpośrednio zobowiązanej, ale już nie od osób trzecich. Zob. art. 11 Ust. Hip. *Wszelkie tytuły, które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (ius reale) dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (ius personale)*.

⁶ W. Wójcikiewicz (*Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław–Kraków 1967, s. 80) podaje, że ten przymus objął ok. 8 tys. dóbr ziemskich oraz ok. 8 tys. nieruchomości miejskich w Warszawie i siedmiu pozostałych miastach wojewódzkich. Nieco inaczej J. Domaszewski (*Uwagi nad referatem Z. Nagórskiego*, „Themis Polska”, t. IV, 1914, s. 219): 8–10 tys. dóbr ziemskich i ok. 6 tys. w miastach wojewódzkich.

⁷ Zgodnie z art. 29 Ust. Hip. i Instrukcją Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 30 VI 1819 r., nr 7408, dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego.

⁸ Ta osoba nie musiała być członkiem Rady Wojewódzkiej.

⁹ Art. 29 ust. 3 Ust. Hip.; od 1876 r. dwaj sędziowie sądu okręgowego i pisarz hipoteczny z głosem stanowczym (ust. 549 org. Sąd. Ros.).

¹⁰ Art. 145 Ust. Hip., ten termin (roczny) inny dla każdego województwa, np. najpóźniej woj. krakowskie – 1 I 1825 r. do 1 I 1826 r., był wyznaczany *celem ustalenia własności dóbr nieruchomości i praw hipotecznych*.

¹¹ Art. 145 Ust. Hip., zob. art. 23 *Prawa o przywilejach i hipotekach* z 1825 r. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, s. 122–151; cyt. dalej: Prawo o przyw. i hip.

Prowadzeniem ksiąg wieczystych, czyli załatwianiem czynności notarialnych i hipotecznych zajmują się pisarz i rejenci hipoteczni¹². Księgi zaś znajdujące się w kancelarii hipotecznej – ściślej mówiąc w archiwum hipotecznym – pozostają pod wyłącznym zarządem pisarza. Dostęp do nich bez jego obecności nie jest możliwy¹³. Obok pisarza, w skład kancelarii wchodzi również rejent. Spisuje on wszelkiego rodzaju akty hipoteczne¹⁴, które bardzo często sporządzane są bezpośrednio w księgach hipotecznych. Taki stan rzeczy pociąga za sobą konieczność urzędowania rejentów w gmachu kancelarii hipotecznej¹⁵. Obowiązuje również zasada niewynoszenia ksiąg poza teren kancelarii hipotecznej¹⁶. Tę zasadę potwierdzają również przepisy późniejsze. Po sporządzeniu czynności rejent obowiązany jest niezwłocznie zwrócić księgę do archiwum hipotecznego, bo ta noc *nie w żadnym innym miejscu, jak tylko w archiwum hipotecznym znajdować się powinna*¹⁷.

4

Każda nieruchomość ziemska (i miejska wojewódzka) powinna mieć oddzielną księgę hipoteczną¹⁸.

Księgi wieczyste są formatu mniej więcej półarkuszowego¹⁹. Dla trwałości powinny być oprawione w skórę²⁰. Każda księga na grzbiecie (w $\frac{3}{4}$ wysokości) musi mieć wytłoczoną nazwę „nazwisko”²¹ głównej własności ziemskiej i powiatu (okręgu), w którym ta własność jest położona; wielkie litery (B, C, itp.) dalej umiejscowione, np. Dobra Buczek okręg brzeziński lit. B świadczą o odłączeniach

¹² Art. 29 Ust. Hip.

¹³ Art. 88 instrukcji z 1819 r.; zob. również art. 549 org. Sąd. Ros., gdzie pisarz określany jest jako zarządzający archiwum hipotecznym. Artykuł 124 instrukcji ciekawie opisuje kwestie przekazywania przez pisarza ksiąg rejentowi: *Obowiązkiem jest pisarza [...] pogodzić swą ostrożność z ufnością i dogodnością tym urzędnikom winną*. Zgodnie z art. 28 Ust. Hip. roku przeglądanie ksiąg możliwe w obecności pisarza lub rejenta, który też odpowiada za całość i nietykałość aktów w księgach zawartych.

¹⁴ Art. 8 instrukcji z 1819.

¹⁵ W przypadku urlopu, choroby czy innej nadzwyczajnej okoliczności rejent i pisarz hipoteczny zastępują się wzajemnie; zob. np. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego*..., s. 33.

¹⁶ Potwierdza to m.in. art. 125 instrukcji z 1819 r. rejent po zgłoszeniu się do pisarza odbiera od niego księgę (za pokwitowaniem) i akt w miejscu urzędowania Kancelarii Ziemiańskiej sporządziwszy, księgę zwróci pisarzowi. Jak również art. 126, który stanowi: *Rejent albo pisarz nie mogą użyć księgi wieczystej do zapisania aktu jak tylko w Kancelarii Hipotecznej, do której każda strona stawić powinna się osobiście* [...].

¹⁷ Reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości z dn. 26 IV 1839 r., nr 9667.

¹⁸ Art. 15 Ust. Hip. czy art. 79 instrukcji z 30 VI 1819 r. O wyjątkach zob. np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s.100–101, czy W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, oprac. L. Frenk, Warszawa 1936, s. 72–75.

¹⁹ Choć nie był to arkusz klasyczny (łamany na pół) tworzący folium, tj. o wymiarach 44 × 28, a nieco mniejszy 38 × 24; zob. J. Szymański, *Nauki pomocnicze historii*, Warszawa 1983, s. 408–409.

²⁰ Art. 84 instrukcji z 30 VI 1819 r.: Oprawa ksiąg odbywa się, według wzoru opracowanego przez Komisję Rządową Sprawiedliwości, po przeprowadzonej licytacji przez licytanta, który zaproponował najniższe koszty.

²¹ Art. 87 instrukcji z 1819 r.

części dóbr od dóbr głównych. Nadto w $\frac{1}{3}$ wysokości od dołu grzbietu powinna znajdować się liczba, pod która dana księga/nieruchomość została wciągnięta do repertorium²².

W przypadku nieruchomości miejskich na grzbiecie księgi znajduje się informacja o (poza nazwą miasta) numerze domu – chodzi o tzw. numer policyjny, i „nazwisko”, czyli nazwę ulicy. Tu też wybita jest liczba, pod którą znajduje się nieruchomość w repertorium.

Mimo iż przepisy prawa hipotecznego wymieniają trzy części składowe księgi hipotecznej, to stanowi ona jedną całość, z wyróżnioną wizualnie tylko częścią trzecią (zbiór dokumentów do księgi wieczystej składanych)²³.

Księgi hipoteczne – ściślej mówiąc, dwie pierwsze jej części, tj. wykaz hipoteczny i księga umów wieczystych – nie były jednakowej objętości: *tyle w sobie zawierać będzie papieru, ile komisja Hipoteczna, w miarę ważności jej i wymiarkowanych zmian, jakie w stanie hipotecznym zająć mogą, potrzebnym być uzna*²⁴. Również wielkość teki zawierającej zbiór dokumentów *stosować się będzie do wielkości majątku nieruchomego i wymiarkowanych zmian, jakie w stanie hipotecznym zająć mogą*²⁵. Przepisy instrukcji stanowią, iż papier stosowany w księgach ma być trwały, *jednakowej wielkości i dobroci* (czyli jakości) – *powinien pochodzić z drukarni krajowych*²⁶.

Wpisy – zgodnie z instrukcją art. 115, zwłaszcza do wykazu hipotecznego – muszą być *czynione [...] ozdobnym, wyraźnym i niezbyt wielkim charakterem i inkaustem szczególnie dobrym*²⁷.

Księgi hipoteczne składają się z trzech części:

- a) wykazu hipotecznego;
- b) księgi umów wieczystych;
- c) zbioru dokumentów składanych do księgi wieczystej²⁸.

4.1. Wykaz hipoteczny jest najistotniejszą, pierwszą częścią księgi hipotecznej – to *skrócony obraz wszelkich zdarzeń, które się ściągają do gruntu i praw hipotekowanych każdej nieruchomości*²⁹. Inaczej mówiąc, z pewnym uproszczeniem, jest to streszczenie aktów prawnych, przede wszystkim umów zawartych w księdze

²² *Ibidem*, zdanie drugie. W praktyce nie zawsze numer umieszczano na grzbiecie księgi.

²³ Na grzbiecie księgi – najczęściej napis zbiór dokumentów.

²⁴ Art. 85 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ Art. 29 instrukcji z 1819 r., i art. 85, zdanie drugie.

²⁷ Choć po przejrzaniu kilkuset ksiąg hipotecznych zapis ten jawi się najczęściej tylko jako niespełnione życzenie.

²⁸ Art. 14 Ust. Hip. wymienia je w innej kolejności, ale ze względu na znaczenie poszczególnych części i praktykę znajdującą swoje odbicie w księdze układ jest taki, jak wyżej wskazałem.

²⁹ Art. 17 Ust. Hip.

oraz dokumentów do niej złożonych, dokonane z tym skutkiem prawnym, że wpis w wykazie chroni prawo rzeczowe tam ujawnione wobec każdego działającego w dobrej wierze, w zaufaniu do treści księgi³⁰. Osoby trzecie (tzw. interesowne) nie muszą dla uzyskania niezbędnych informacji przeglądać wszystkich części księgi. Wystarczy tylko zajrzeć do wykazu hipotecznego³¹.

Wykaz hipoteczny składał się z czterech działów (Ustawa o tych działach nie wspomina), które zostały wprowadzone dopiero mocą instrukcji hipotecznej z 1819 r.³²

Dział pierwszy obejmuje:

- 1) opis nieruchomości, jej granic;
- 2) wszelkie zmiany zachodzące w danej nieruchomości, takie jak: przyłączenia, odłączenia, służebności, które danej nieruchomości służą jako wchodzące w skład aktywów³³.

Ad 1). Przy dobrach ziemskich wymieniano kolejno: dokładną, tj. pełną, nazwę dóbr z przyległościami (np. folwarki, osady młynne itp.) dalej: okręg, powiat, województwo, w którym dobra te są położone³⁴; np. Dobra Ziemskie Buczek z folwarkami Janinów i Wólka w okręgu brzezińskim, powiecie rawskim, guberni warszawskiej położone.

Przy nieruchomościach miejskich: ziemia, dom (drewniany czy murowany, piętrowy czy parterowy, dodatkowe zabudowania – szopy itp.), nazwa ulicy, numer domu (policyjny), powiat obwód, województwo; np. Dom drewniany czteroizbowy ze spichlerzem i stajnią, przy ulicy Staromiejskie, pod numerem 4, w mieście Brzezinach, powiecie brzezińskim, obwodzie rawskim, województwie mazowieckim położony.

³⁰ Zasada publicznej wiary ksiąg wieczystych, np. wpis tytułu nabywcy nieruchomości, powoduje, iż jest on uważany w czynnościach prawnych dotyczących tejże nieruchomości za właściciela art. 30 Ust. Hip. Dokonywanie wpisu hipotecznego ma miejsce dopiero po stwierdzeniu przez urząd hipoteczny (zwierzchność hipoteczną) prawidłowości zawartej czynności prawnej – zasada legalności hipotecznej.

³¹ Art. 113 Ust. Hip.; zob. też F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzeniu aktów notarialnych*, Warszawa 1880, s. 18, i orzeczenie IX Departamentu Senatu nr 23/1842 i 16/1857.

³² Art. 89–108, t. IX: *O księgach hipotecznych i ich wewnętrznym porządku* instrukcji z 1819; wzór do Wykazu Hipotecznego na końcu ustawy hipotecznej z 1825 r., s. 154–159 [w:] *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, wyd. S. Zawadzki, Warszawa 1861.

³³ Art. 92 instrukcji hip. z 1819 r., art. 45 Ust. Hip.. Służebności pastwiska i węgłu powinny być zapisane w księdze hipotecznej dóbr, którym służą, i w księdze hipotecznej dóbr, które są nimi obciążone.

³⁴ Niekiedy w odwrotnej kolejności, tzn.: województwo (gubernia), powiat, okręg. Zmiany nazw jednostek administracyjnych ukazy 29 IX/11 X 1842 i 9/21 VIII 1844 r., Dz. Praw, t. XXX, s. 280; t. XXXIV, s. 452, w miejsce dotychczasowych obwodów i powiatów wprowadzono powiaty i okręgi. Komisja Rządowa Sprawiedliwości w dn. 27 IV/9 V 1844 r. postanowiła, iż nie trzeba zmieniać decyzjami sądowymi zapisów dotyczących dawnych nazw jednostek podziału terytorialnego – pisarz, wydając tzw. ekstrakty z wykazu hipotecznego, powinien je uwzględniać, np.: dobra ziemskie N w powiecie N, obwodzie N, województwie N, teraz w okręgu N, powiecie N, guberni N, położone.

Dział pierwszy obejmuje również opis granic danej nieruchomości, który w założeniu opierać się powinien na planie uwzględniającym położenie nieruchomości względem nieruchomości sąsiednich. Między innymi w tym celu przyjęto na sejmie 26 kwietnia 1818 r. *Prawo o normalnym rozgraniczeniu*, w którym czytamy, by *granicze między sąsiedzkimi dziedzinami były ustalone, przez akt urzędowy, opisane na miejscu i na mapie oznaczone a do hipoteki z aktami i mapą wciągnięte*³⁵.

Ad 2). Wpisuje się w dziale pierwszym także wszelkie odłączenia, przyłączenia części nieruchomości; zamieszcza się również nazwy nowo tworzonych folwarków. Opisuje się również służebności na korzyść nieruchomości ustanowione, także prawo pobierania czynszu z innych nieruchomości³⁶. Na przykład: *Właścicielom dóbr tych służy prawo pasania inwentarza na pastwisku sąsiednich dóbr Karolin. Co tu z mocy aktu księdze wieczystej pod dniem 18 maja 1843 roku zeznanego zapisano. Obacz decyzją z dnia 14 czerwca 1844 roku i akt nr 42.*

Dział pierwszy może dzielić się na dwie kolumny³⁷. Wąską, po lewej stronie, tzw. margines lub brzeg – na zastrzeżenia, oraz na kolumnę, w której dokonywano wpisu po zatwierdzeniu aktu lub wniosku przez zwierzchność hipoteczną³⁸.

Dział Pierwszy.		Dział Drugi.			
WYMIENIENIE NIERUCHOMOŚCI I OPISANIE GRANIC.		Zastrzeżenia.	Wymienienia właściciela.	Ustalenia własności.	Szacunek:
					Ruble sre- brem
					Ko- piejki

Dział drugi wykazu zawiera dane dotyczące właściciela nieruchomości (uwidacznia przejścia prawa własności danej nieruchomości). Dział ten dzieli się na cztery kolumny:

- pierwsza – margines, przeznaczona jest na wpisy zastrzeżeń;
- druga – wymienia właściciela lub właścicieli;
- trzecia – wymienia tytuł, na podstawie którego dana nieruchomość została nabyta³⁹;

³⁵ Przepisy nie weszły w życie; granice do działu pierwszego wykazu wpisuje się na zasadzie oświadczeń stron: zob. postulaty w tej sprawie J. Glass, *Zarys prawa...*, s. 23, czy „Ihemis Polska”, t. 4, 1914, s. 272 i n. Przy regulacji każdej nieruchomości strony zawsze składały urzędowe plany nieruchomości sporządzane przez przysięgłych geometrów i by bez złożenia takich planów regulacji nie zatwierdzać.

³⁶ Art. 92 instrukcji hipotecznej z 30 VI 1819 r.

³⁷ We wzorze wykazu hipotecznego podziału tego nie ma.

³⁸ Treść zaprojektowana do wykazu mogła wejść dopiero po zatwierdzeniu przez wydział hipoteczny, ale by zapewnić pierwszeństwo hipoteczne czynności już powyższej (zeznanie w księdze), urzędnik czynność przyjmujący obowiązany jest w wykazie hipotecznym zaznaczyć, iż się zastrzega miejsce dla umieszczenia treści aktu i jego szczególnych warunków (art. 23 Ust. Hip.).

³⁹ Jeżeli tytuł (umowa, wyrok) opiera się na tzw. źródle pozahipotecznym, należy wymienić datę tytułu, datę wniosku, przy którym tytuł został ujawniony.

- czwarta – określa wartość nieruchomości; jest to wartość szacunkowa lub wartość podana w tytule nabycia⁴⁰.

Dział trzeci. Jest przeznaczony do zapisywania wszelkich ograniczeń właściciela w rozporządzaniu prawem własności (ciężarów, czasowych i wieczystych, służebności i innych ograniczeń).

Dzielił się on na dwie rubryki (każda po pięć kolumn):

- 1) główną;
- 2) zlewkową.

Ad 1). Rubryka główna znajduje się po lewej stronie arkusza.

- kolumna pierwsza zawiera zastrzeżenia;
- kolumna druga – kwotę pieniężną wpisu, o ile zapis jest oznaczony;
- kolumna trzecia – tytuł, z którego wypływa ciężar, służebność lub inne ograniczenie (ścieśnienie), data tytułu i data zatwierdzenia przez wydział hipoteczny;
- kolumna czwarta zawiera wykreślenia pieniężne;
- w kolumnie piątej wpisywano tytuł stanowiący podstawę wykreślenia (tu również data tytułu i data zatwierdzenia przez wydział hipoteczny).

Ad 2). Rubryka zlewkowa znajduje się na prawej stronie. Posiada te same kolumny, co rubryka główna. W rubryce zlewkowej zapisuje się nie tylko „zlewki” – tj. przejścia praw w rubryce głównej zapisanych, ale i wszystkie obciążenia tych praw – tzw. subintabulaty, czyli podzastawy.

Dział					Trzeci.				
Zastrzeżenia.	Ilość pieniężna:		Ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności.	Ilość pieniężna:	Wykreślenia.	Zastrzeżenia.	Ilość pieniężna:		Wykreślenia.
	Rubryka.	Ko.					Rubryka.	Ko.	

Dział czwarty. Rejestruje wszelkiego rodzaju długi hipoteczne, jakie zostały zaciągnięte na daną nieruchomość. Dział ten składa się z dwóch rubryk:

- 1) głównej;
- 2) zlewkowej.

⁴⁰ Gdy w tytule nie mamy określonej wartości (bo to np. spadek), należy wskazać wartość z poprzedniego przejścia lub z oszacowania dobrowolnego (np. przy budynkach z oszacowania budowniczego).

Ad 1). Wpisywano tu kwoty umowne, kaucje i rękojmie, zapisy testamentowe, należności z wyroków sądowych lub wynikające z przepisów prawa⁴¹.

Rubryka ta dzieliła się na pięć kolumn, w których wpisywano:

- w pierwszej – zastrzeżenia dla wpisów, które będą dokonane po zatwierdzeniu przez wydział hipoteczny;
- w drugiej – kwotę długu;
- w trzeciej – tytuł, na podstawie którego powstał dług;
- w czwartej – cyfrowo kwotę wykreślenia;
- w piątej – podstawę (tytuł) wykreślenia długu.

Ad 2). Rubryka zlewkowa zawiera wszystkie zmiany, jakie dotyczą praw ujętych w rubryce głównej, to jest np.: przejścia praw w drodze przelewu, subintabulaty, wzmianki o zrezygnowaniu z pierwszeństwa hipotecznego, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu spadkowym, o przepisaniu sumy dłużnej na spadkobierców itp.⁴²

D z i a ł					C z w a r t y.				
Zastrzeżenia.	Ilość pieniężna:		Długi i inne obowiązki hipoteczne.	Wykreślenia.	Zastrzeżenia.	Ilość pieniężna:		Złotki i obciążenia praw, w Dziale IV hipotekowanych.	Wykreślenia.
	Rub. srebr.	Ko.				Rub. srebr.	Ko.		

4.2 Księga umów wieczystych to druga (po wykazie hipotecznym) część księgi wieczystej. Składa się ona z ponumerowanych (słownie) stron⁴³. Do księgi umów kolejno wpisywane są akty prawne i czynności, w miarę ich zgłaszania w kancelarii.

W księdze umów wieczystych wpisuje się:

- akt pierwszej (pierwiastkowej) regulacji hipotecznej;
- wszystkie akty i transakcje dotyczące praw rzeczowych do nieruchomości;
- projektowane z aktu lub z wniosku treści, jakie strony chcą wnieść do wykazu hipotecznego;
- wnioski i oświadczenia stron żądających wpisu umów zawartych poza okresem właściwej kancelarii hipotecznej;
- decyzje zwierzchności hipotecznej dotyczące umów i wniosków w księdze ujętych *zeznananych*;

⁴¹ Np. Art. 71 Ust. Hip.

⁴² Art. 125 Ust. Hip.

⁴³ Art. 15 ust. 3 Ust. Hip. Nadto przy końcu umieszczone być ma zaświadczenie z wielu stronnic się składa.

- protokoły stawiennictwa stron w celu wysłuchania decyzji zwierzchności hipotecznej;
- wpisy oświadczeń stron o wniesionej apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej.

4.3. Zbiór dokumentów stanowi trzecią część księgi hipotecznej⁴⁴. Wymienić tu wypada dokumenty składane przez strony przy zawieraniu umów w księdze wieczystej lub przedkładaniu wniosków w kancelarii (plany, mapy, pełnomocnictwa itp.).

Każdy dokument musi być *oznaczony* przez strony go składające i urzędnika daną czynność przyjmującego⁴⁵. Tym oznaczeniem są zazwyczaj pierwsze litery imienia i nazwiska lub parafka.

Każdemu dokumentowi nadawany jest kolejny numer i zostaje on wciągnięty do wykazu dokumentów, czyli tzw. *summariusza* znajdującego się na ostatnich stronach księgi hipotecznej⁴⁶.

5

Już w czasie prac nad nowym prawem hipotecznym w 1818 r. podnoszono m.in., że wprowadzenie ksiąg hipotecznych nie obejmie właścicieli mniejszych nieruchomości – czy to ziemskich, czy miejskich, przede wszystkim ze względu na wysokie koszty nowych rozwiązań⁴⁷. Właściciele tych nieruchomości pozostaną w związku z tym przy nie najlepszych rozwiązaniach hipoteki francuskiej lub – w przypadku małych, bez istotnej wartości, dóbr ziemskich – poza jakąkolwiek regulacją. Zgodzono się również, że dla nieruchomości ziemskich mniejszej wartości powinny być ustanowione w nieodległej przyszłości *oddzielne księgi wieczyste, które wszystkie hipoteki np. jednego powiatu obejmując, dopełnią przepisów prawa hipotecznego*⁴⁸.

5.1. Nowe prawo hipoteczne – *Prawo o przywilejach i hipotekach* z 1825 r.⁴⁹ – w art. 10 wyraźnie stanowi, iż prawo o ustaleniu własności dóbr (z 1818 r.) *będzie odtąd obowiązującym względem wszystkich nieruchomości tudzież praw i kapitałów hipotekowanych, przedmiotem hipoteki być mogących*. Istotne zna-

⁴⁴ Art. 16 Ust. Hip.

⁴⁵ Art. 90 instrukcji z 1819 r.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ Zob. głos radcy stanu Woźnickiego – Dyskusja na Ogólnym Zgromadzeniu Rady Stanu dn. 23 IV 1818 r., s. 300–301, [w:] M. Godlewski, *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących*, Warszawa 1876.

⁴⁸ *Ibidem*, głos radcy stanu Potockiego, s. 302.

⁴⁹ Ogłoszone 6 sierpnia, „Dziennik Praw”, t. IX, s. 355 i n.

czenie będą miały także dwa następne artykuły – tj. 11 i 12 cytowanej ustawy. Ich analiza pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

1. System hipoteczny wprowadzony w 1818 r. i nieco zmodyfikowany w 1825 r. dotyczyć ma również mniejszej własności ziemskiej i nieruchomości miejskich we wszystkich miastach;

2. Nie obowiązują przy regulacjach pierwiastkowych żadne zasady i terminy prekluzyjne przewidziane w ustawie z 1818 r., w związku z tym nieruchomości objęte nową ustawą podlegają regulacji tylko na wniosek zainteresowanej strony⁵⁰ (właściciela, wierzyciela);

3. Dla nowo regulowanych hipotecznie nieruchomości Rządowa Komisja Sprawiedliwości przygotuje uproszczony i mniej kosztowny sposób postępowania oraz wyznaczy urzędników, którzy będą zajmowali się czynnościami hipotecznymi.

Wydana na podstawie art. 12 instrukcja KR Spraw:

- zniosła urzędy konserwatorów hipotek i notariuszy powiatowych, a na ich miejsce od dnia 1 stycznia ustanawiała pisarzy powiatowych, rejentów powiatowych;
- wprowadziła uproszczony sposób regulacji hipotecznych w odniesieniu do *mniejszej własności*;
- stanowiła, że ze względu na koszty mniejsza własność nie będzie posiadała ksiąg hipotecznych, lecz akta hipoteczne⁵¹.

5.2. Akty hipoteczne, podobnie jak księgi, były wielkości ok. ½ arkusza. Nie oprawiano ich jednak w skórę, a okładka zazwyczaj była tekturowa bądź tekturowo-płócienna. Informacje – nazwa powiatu, miasta, nr nieruchomości itd. – analogiczne jak w przypadku ksiąg hipotecznych, znajdowały się nie na grzbiecie, a na okładce akt.

Pierwszą częścią jest summariusz aktów: *Na samym początku Aktów zostawioną będzie potrzebna ilość kart,*

- *z których jedna lub dwie pierwsze przeznaczone będą na summariusz*⁵²,
- *reszta zaś na wykaz hipoteczny*⁵³.

Po wykazie powinien w aktach znajdować się protokół zgłoszenia do regulacji, a dalej – przyszywane do tej całości dalsze akty, umowy, dowody itp.

⁵⁰ Ta fakultatywność niekiedy podlegała ograniczeniom wynikającym z innych przepisów, np. gdy właściciel nieruchomości chciał korzystać z kredytu Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego lub Miejskiego. Wymagano bezwzględnie posiadania księgi hipotecznej; zob. art. 91 Ustawy Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, 31 XII 1869/12 I 1870, „Zbiór Praw”, t. 70, poz. 5.

⁵¹ Instrukcja z 22 XII 1825 r., przedruk u: S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. II, s. 128 i n. Koszt księgi hipotecznej 36 zł p. (1818–1820) za Akta Komisji Hipotecznej Woj. Mazowieckiego, nr 66, vol. 3, koszt założenia akt hipotecznych wynosił w 1864 r. ok. 6 zł.

⁵² Art. 9 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

⁵³ Bardzo często w okresie przed powstaniem stycziowego wykazu hipoteczny (identyczny jak w księdze hipotecznej) był rysowany odrębnie. Tak np. w zasobach archiwum Sądu Rejonowego w Brzezinach IV Wydziału Ksiąg Wieczystych.

Karty przeznaczone na *summariusz* i wykaz hipoteczny są parafowane przez podsędką⁵⁴.

Pozostałe dokumenty, pisarz po wszyciu do akt hipotecznych numeruje i wpisując datę ich wystawienia i liczbę stron, wciąga do *summariusza*⁵⁵.

6

W licznych pracach dotyczących prawa hipotecznego w XIX stulecia bardzo często zwraca się uwagę na różnice pomiędzy księgami i aktami hipotecznymi, na ich budowę, itp. Pisze się o dwoistości hipoteki – o „hipotece wojewódzkiej” i „powiatowej”⁵⁶. W gruncie rzeczy jednak różnica polega jedynie na tym, że księgi hipoteczne z góry mają wydzieloną część do spisywania czynności dobrej woli, a przy aktach hipotecznych te czynności sporządzane są zazwyczaj poza nimi, i dopiero później są do nich dołączane i doszywane. Obie natomiast opierają się na podobnych zasadach i funkcjonują w oparciu o ten sam schemat. Prześledzenie zmian własności nieruchomości i ich obciążeń tak w jednych, jak i drugich jest tak samo łatwe.

⁵⁴ Zgodnie z art. 15 Ust. Hip.

⁵⁵ Art. 9 instrukcji z 22 XII 1825 r.

⁵⁶ Np. J. Glass, *Zarys prawa...*, s. 14–19, czy K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 100–131.